

# Bebauungsplan Nr. 19 - 5. Änderung Wochenendhausgebiet "Am Adlmannsberg"

Die Gemeinde Wettstetten im Landkreis Eichstätt erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Wochenendhausgebiet "Am Adlmannsberg" als Satzung.

Bestandteile der Satzung:

- Bebauungsplan Nr. 19 - 5. Änderung - Wochenendhausgebiet "Am Adlmannsberg" in der Fassung vom 25.07.2024
- die Begründung in der Fassung vom 25.07.2024.

## A: Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

**SO** Sondergebiet, Wochenendhausgebiet nach § 10 Abs. 3, BauNVO  
Die in § 10 Abs. 4 und 5 BauNVO aufgelisteten Gebiete sind nicht zulässig.  
Die Nutzung der Wochenendhäuser zum ständigen Wohnaufenthalt ist unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

**I** Höchstmaß der Vollgeschosse

### 3. Bauweise, Baugrenze

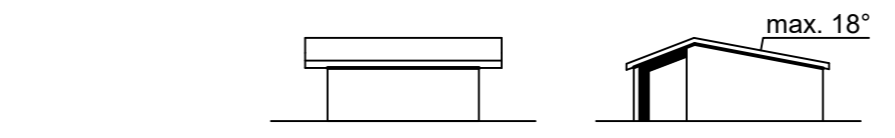
**e** Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig

**o** Offene Bauweise

**B** Baugrenze

### 4. Äußere Gestaltung:

**←** Vorgeschriebene Firstrichtung



**Bauweise:** Holzgerippe oder Tafelbau oder Massivbauweise mit Holzverkleidung  
**Wandhöhe:** max. 3 m (traufseitig)  
**Firshöhe:** max. 4 m von der natürlichen Geländeoberfläche  
**Dachform:** Satteldach  
**Dachneigung:** max. 18°  
**Dachdeckung:** Satteldach: rot, hellgrau und alle Grautöne bis schwarz; alle Dächer: extensive Begrünung zulässig; Blechdach und beschichtetes Metalldach unzulässig  
**Kniestock:** Unzulässig  
**Keller:** 25 cm im Mittel (= max. 50 cm)  
**Einfriedung:** Zaun oder Hecke: max. 2 m hoch; Mauern unzulässig

### 5. Verkehrsflächen

- S** Straßenbegrenzungslinie
- R** Eigentümerweg gem. Art. 53c BayStrWG, asphaltiert
- O** Eigentümerweg gem. Art. 53c BayStrWG, Wassergebundene Kiesschotterdecke
- Y** Öffentliche Verkehrsfläche

## 6. Grünordnung

- G** Öffentliche Grünfläche, die zu erhalten ist
- PG** Private Grünfläche, die zu erhalten oder neu anzulegen ist (Bäume bodenständiger Art)
- B** Bolzplatz
- S** Spielplatz

## 7. Sonstige Festsetzungen

**S** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans.  
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nr. 1352/2, 1352/3, 1352/4, 1352/5, 1352/6, 1352/7, 1352/8, 1352/9, 1352/10, 1352/11, 1352/12, 1352/13, 1352/14, 1352/15, 1352/16, 1352/17, 1352/18, 1352/19, 1352/20, 1352/21, 1352/22, 1352/23, 1352/24, 1352/25, 1352/26, 1352/27, 1352/28, 1352/29, 1352/30, 1352/31, 1352/32, 1352/33, 1352/34, 1352/35, 1352/36, 1352/37, 1352/38, 1352/39, 1352/40, 1352/41, 1352/42, 1352/43, 1352/44, 1352/45, 1352/46, 1352/47, 1352/48, 1352/49, 1352/50, 1352/51, 1352/52, 1352/53, 1352/54, 1352/55, 1352/56, 1352/57, 1352/58, 1352/59, 1352/60, 1352/61, 1352/62, 1352/63, 1352/64, 1352/65, 1352/66, 1352/67, 1352/68, 1352/69, 1352/71, 1352/72, 1352/73, 1352/74, 1352/75, 1352/76, 1352/77, 1352/78, 1352/79, 1352/80, 1352/81, 1352/82, 1352/83, sowie Teilbereiche der Grundstücke mit den Flurnummern 1289/1, 1291/1, 1353, 1353/1, 1355/1, 1355/2, 1356/11 und 1357/1 der Gemeinde Wettstetten.

**S** Freizuhaltenes Sichtdreieck  
Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 1,00 m Höhe ab OK Straße freizuhalten.

**P** Stellplätze

## 8. Sonstige Planzeichen

- 2,00** Maßangaben in Meter
- ▲** Zufahrt zu dem Baugrundstück

## B: Festsetzungen durch Text

### 1. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.  
Zulässig sind nur Wochenendhäuser mit einem Vollgeschoss, PKW-Abstellplätze - auch mit Überdachung - und Schwimmbäder. Die PKW-Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Überdachte Stellplätze sind unmittelbar neben dem Wochenendhaus zu errichten und müssen mit diesem ein gemeinsames Dach mit einer gemeinsamen Dachfläche bilden.

**2. Überbaubare Grundstücksflächen**  
Die Grundfläche für ein Wochenendhaus beträgt max. 50 m<sup>2</sup> (Baukörperaußenmaße ohne Dachüberstände). Die vom Dach des Wochenendhauses überdeckte Grundfläche beträgt maximal 115 m<sup>2</sup>, im Falle eines begrüntes Daches maximal 130 m<sup>2</sup>, womit in diese Fläche auch ein Carport und/oder eine Terrasse integriert werden kann.

Übrige bauliche Anlagen, wie Stellplätze oder Zufahrten, sind nicht zur Grundfläche anzurechnen, aber bei der Berechnung der GRZ voll umfänglich zu berücksichtigen.

Weitergehende Einhausungen von überdachten Stellplätzen und/oder Terrassen sind nicht zulässig.

Zusätzlich zur Grundfläche bzw. die vom Dach überdeckte Grundfläche sind Nebengebäude mit einer Grundfläche von max. 6 m<sup>2</sup> und ein Gewächshaus zur Pflanznutzung mit einer max. Grundfläche von 8 m<sup>2</sup> innerhalb der Baugrenzen zulässig (siehe VGH München, 12.7.2010, 15 ZB 09.3214).

Die Summe der vorgenannten Grundflächen darf eine GRZ von 0,2 nicht überschreiben (siehe § 17 I BauNVO).

Die Abstandsflächen zwischen den benachbarten Grundstücken richten sich nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Ausnahmen und Befreiungen sind unzulässig.

## C: Hinweise / Darstellungen

- B** Vorhandene Bebauung
- B** Vorhandene Grundstücksbegrenzung
- 1352/2** Vorhandene Flurstücksnummer
- II** Vorhandene Trafostation
- ⊕** Vorschlag Grundstücksnummerierung

## D: Hinweise durch Text

**Bodendenkmäler**  
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erläuterungsverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## E: Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Wettstetten hat in der Sitzung vom 29.06.2023 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Wochenendhausgebiet "Am Adlmannsberg" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2024 ortsüblich bekannt gegeben.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2024 bis 12.04.2024 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.03.2024 bis 12.04.2024 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Wettstetten, ..... Siegel Gerd Risch  
1. Bürgermeister

Wettstetten, ..... Siegel Gerd Risch  
1. Bürgermeister

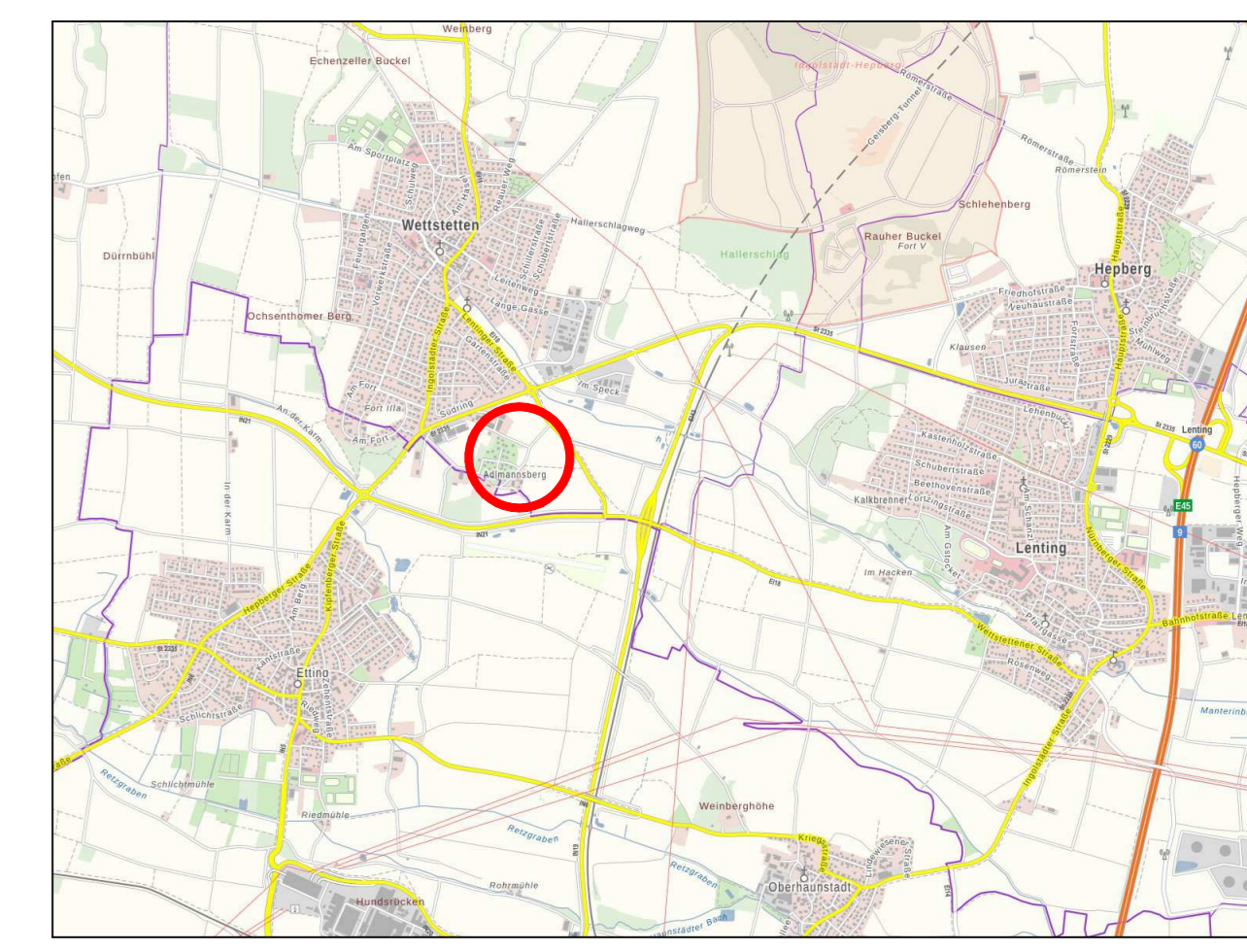
Wettstetten, ..... Siegel Gerd Risch  
1. Bürgermeister

GEMEINDE WETTSTETTEN  
Landkreis Eichstätt



Bebauungsplan Nr. 19 - 5. Änderung  
Wochenendhausgebiet "Am Adlmannsberg"  
M=1:1.000

Stand: 25.07.2024



Planverfasser:

